

Lausunto

29.06.2022

Asia: VN/21328/2021-YM-51

## **Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä**

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISESTÄ

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 2.6.2022 DNRO VN/21328/2021-YM-51

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä, ja lausuu pyydettyinä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAN jäsenet omistavat pääasiassa joko normaaleja vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Osa KOVAN jäsenistä omistaa myös erityisryhmien vuokra-asuntoja, kuten palvelu-, opiskelija- ja nuorisoasuntoja.

KOVAlla on 115 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä noin 310 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu noin 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat yli 100 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat yli 80 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, yli 65 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2022 yhteensä yli 6 000 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

#### Yleiset kommentit

KOVA pitää tärkeänä, että tuen määrää korkotukimallissa lisätään. Valtion tukemassa asuntotuotannossa tulee pitkien rajoitusten vastapainona olla riittävästi valtion tukea. Korkotukijärjestelmässä ongelma ei ole rajoitusten kesto, vaan tuen puute. Esitysluonnoksessa ei esitetä muutosta tähän tilanteeseen, tukea korkotukijärjestelmässä ei olla tosiasiasa lisäämässä. KOVALLA on tuen määrän lisäämiseen ja korkotukimallin kehittämiseen useita ehdotuksia. Ehdotukset käydään läpi lausunnon kohdassa ”KOVAN ehdotukset korkotukimallin kehittämiseksi”. Lisäksi KOVA katsoo, että nykytilanteessa ongelmana on ollut korjauksiin varautumisen kieltä. Korjauksiin varautuminen on tärkeää paitsi hyvän kiinteistönpidon kannalta, myös asukkaiden asumiskustannusten kehityksen kannalta.

KOVA vaatii, että seuraamusmaksun määräytymistä koskeva asumisoikeuslain säännös muutetaan vastaavalla tavalla kuin lyhyttä korkotukea koskevassa lainsäädännössä.

Esitysluonnoksessa todetaan, että koska korkotukilainoitettua, valtion tukemaa asuntotuotantoa tehdään, tukiehtoja ei ole tarpeen muuttaa kiinnostuksen lisäämiseksi. Perusteluissa todetaan edelleen, että kaikkien tuen määrää ja kannustavuutta lisäävien elementtien tulisi kohdistua suoraan vuokralaisille, ei asunnot omistaville yhteisöille, ja tukielementtejä tulisi arvioida tästä lähtökohdasta käsin. KOVA huomauttaa, että omakustannusperiaatteella toimivissa vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöissä vuokran- ja vastikkeen muodostaminen on lailla säädeltyä. Yhteisöt eivät tavoittele toiminnallaan voittoa. KOVA korostaa, etteivät yleishyödylliset vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tarjoajat tarvitse valtion tukea itselleen, vaan voidakseen tarjota kohtuuhintaista asumista. Tästä syystä KOVA pitää edellä selostettua argumentointia hallituksen esityksessä osittain virheellisenä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) valvoo vuokranmäärityksen ja muiden yleishyödyllisten yhteisöjen toimintaa koskevien säännösten toteutumista ja sitä kautta ennen kaikkea valtion tuen kohdentumista asukkaille.

KOVA suhtautuu myönteisesti esitysluonnoksen ehdotukseen perusomavastuukoron asettamisesta pysyvästi 1,7 prosenttiin nykyisen 2,5 prosentin sijasta. KOVA kuitenkin huomauttaa, ettei esitetyllä muutoksella ole käytännössä vaikutusta. Vaikka viime kuukausina lyhyet markkinakorot ovatkin nousseet voimakkaasti, olemme silti edelleen suhteellisen kaukana tilanteesta, jossa korkotukilainoille tulisi korkotukea maksettavaksi. Näin ollen korkotukea ei makseta tällä hetkellä nostettaviin korkotukilainoihin, koska omavastuukorko on korkeampi kuin lainojen korkotasoa. Lisäksi KOVA pitää ongelmallisena, ettei omavastuukorko edelleenkään seuraa automaattisesti yleisen korkotason muutoksia, vaan määräytyy edelleen poliittisten päätösten mukaan.

KOVA ehdottaa ratkaisuksi korkotuen muuttamista sellaiseksi, että se huomioisi aina yleisen korkotason muutokset. KOVA pitää perusteltuna ratkaisuna mallia, jossa korkotuen omavastuukorko määriteltäisiin vuosittain seuraavalle kalenterivuodelle siten, että kalenterivuotta edeltävän vuoden joulukuussa valtiovarainministeriön määrittelemän peruskorkoon lisättäisiin kiinteä marginaali, esimerkiksi 0,5 prosenttia. Tällöin korkotuen omavastuukorko määrittyisi peruskoron ja kiinteän marginaalin perusteella. Mallissa korkotuki seuraisi aina vuosittain yleistä korkotasoa. Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle. Korkotukijärjestelmän sosiaalinen luonne huomioiden tällaiselle korkotukimallille on kuitenkin asetettava kohtuullinen enimmäisomavastuukorko, joka voisi olla 4,5 prosenttia. Tällöin tilanteessa, jossa peruskorko olisi enemmän kuin neljä (4,0) prosenttia ja marginaali kiinteä 0,5 prosenttia, korkotukilainoista ei kuitenkaan perittäisi korkeampaa omavastuukorkoa kuin 4,5 prosenttia.

KOVA myös ehdottaa, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen määrä pysyisi vakiona koko korkotukiajan. Korkotuen määräksi KOVA esittää 90 prosenttia omavastuukoron ylittävältä osalta, joka olisi siis vakio koko rajoitusajan. Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle. 10 vuoden korkotukimallissa korkotukea maksetaan koko laina-ajalle ja se on tasoltaan vakio.

KOVA kannattaa korjauksiin varautumisen palauttamista. KOVA kuitenkin huomauttaa, ettei korjauksiin varautuminen lisää valtion tukea. Muutoksella lähinnä korjataan aiemmin tehty päätös, jolla kiellettiin 1.8.2018 tai sen jälkeen myönnettyillä korkotukilainoilla rahoitetuissa kohteissa korjauksiin varautuminen. KOVA katsoo, että korjauksiin varautumisen kieltäminen näiden kohteiden omakustannusperiaatteella kerättävissä vuokrissa ja käyttövastikkeissa on ollut vahingollinen hyvälle kiinteistönpidolle. Korjauksiin varautuminen takaa asukkaille tasaisemman asumiskustannusten kehityksen.

Korjauksiin varautumisessa tulisi myös sallia korjauksiin kerättyjen varojen käyttäminen uudistuotannon ja peruskorjausten korkotukilainan omarahoitusosuuden kattamiseen. Korjauksiin varautumiseen kerättyjen varojen käyttäminen uudistuotannon lainoitukseen olisi perusteltua erityisesti niillä alueilla, joilla uudistuotantoon ei ole saatavilla muita avustuksia, ja yhteisön omat

varat ovat vähäiset. KOVA pitää erittäin hyvänä nyt esitettyä muutosta, joka sallisi korjauksiin varautumisen myös niissä korkotukikohteissa, jotka on lainoitettu välillä 1.8.2018-1.9.2023.

KOVA esittää, että pitkissä korkotukilainoissa (sekä rakentamis- että perusparannuslainat) otetaan käyttöön mahdollisuus tasalyhenteiseen lainanlyhennysohjelmaan. Joidenkin vuokratulo- ja asumisoikeusyhtiöiden kannalta voisi olla perusteltua, että nykyisen lainanlyhennysohjelman rinnalle luotaisiin vaihtoehtoinen, tasalyhenteinen lainanlyhennysohjelma. Tasalyhenteisessä ohjelmassa vuosittainen lainanlyhennys olisi 2,5 prosenttia. Tasalyhenteisessä ohjelmassa koron osuus olisi alussa suurempi, mutta lyhennyksen euromäärä olisi aina vakio. Esitysluonnoksen perustelujen mukaan tasalyhenteinen malli nostaisi kohtuuttomasti vuokria alkuvaiheessa, kun korkoa maksetaan koko jäljellä olevasta lainamäärästä. KOVA huomauttaa, että tämä vaihtoehtoinen lainanlyhennysohjelma sopisikin erityisesti yhtiöille, joilla on paljon takapainotteisia arava- ja korkotukilainoja ja joka haluaa ajallisesti tasapainottaa lainasalkkunsu lyhennyksiä. Tällöin lainan lyhennysohjelma vastaisi paremmin myös rakennuksen kulumisesta aiheutuvaa rakennuksen arvon laskua.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan lisättäväksi korkotukilainan hyväksymisen yleisiä edellytyksiä koskevaan 4 §:ään vaatimus siitä, että tuettavien kohteiden on oltava energiatehokkaita ja että niiden tulee edistää ympäristöystävällistä ja kestävä elintapaa. Perustelujen mukaan korkotukilakiin lisättäisiin tällä muutoksella edellytyksiä, jotka jo tällä hetkellä sisältyvät ARA:n rakennus- ja suunnitteluoppaaseen.

KOVA vastustaa ehdotettua muutosta ja vaatii sen poistamista lakiesityksestä. KOVA katsoo, että ehdotetulla säännöksellä ohjataan rakentamista. Korkotukilaissa tulee keskittyä kohtuuhintaisen asuntotuotannon rahoituksen ohjaamiseen ja toimintaa ohjaavien muiden periaatteiden sääntelyyn, kuten vuokranmääritykseen ja asuntoja koskeviin rajoituksiin. KOVA pitää energiatehokkuuden lisäämistä asuntokannassa tärkeänä tavoitteena ja kannatettavana asiana, mutta tätä ei ole perusteltua eikä tarkoituksenmukaista toteuttaa korkotukilainsäädännössä. Asuntokannan energiatehokkuuden lisäämistä tulee ohjata yleisellä rakentamista koskevalla sääntelyllä.

#### Uhkasakko ja muut sanktiot

KOVA katsoo, että esitysluonnoksen mukaisen uhkasakon olemassaolo on perusteltu. Valvonnan tehokkuuden kannalta on oltava käytössä sanktiokeino. Uhkasakosta säädettäisiin korkotukilain 39 §:ssä, ja sen mukaan, jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille korkotukilaissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti, ARA tai Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. ARA tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

Esitysluonnoksen mukaan lyhyttä korkotukilainaa koskevassa laissa olevaa seuraamusmaksun määräytymistä muutetaan. Seuraamusmaksu on voimassa olevassa laissa määritelty niin, että se saa olla enintään yksi prosentti yhteisön jäljellä olevasta korkotukilainan yhteismäärästä. Esitysluonnoksessa seuraamusmaksun määräksi esitetään 5 000–50 000 euroa. Perusteluissa todetaan, että voimassa olevan lainsäädännön mukaisen seuraamusmaksun määrän voidaan arvioida nousevan potentiaalisesti kohtuuttoman suureksi tapauksissa, jossa yhteisöllä on paljon jäljellä olevia lainoja, vaikkakin ARA:lla on mahdollisuus kohtuullistaa seuraamusmaksua.

KOVA huomauttaa, että voimassa olevassa lainsäädännössä seuraamusmaksu määrittyy lyhyessä korkotukilaissa ja asumisoikeuslaissa samalla tavalla. Lisäksi asumisoikeuslain mukainen seuraamusmaksu voi todellisuudessa muodostua huomattavasti korkeammaksi, koska maksun suuruus määräytyy asumisoikeusyhteisöjen koko jäljellä olevan korkotukilainan määrän mukaan. Lyhyellä korkotukilainalla toteutettuja kohteita on yhteisössä yleensä määrällisesti vähemmän, ja tästä syystä seuraamusmaksu jää pienemmäksi. KOVA on asumisoikeuslain uudistusta koskeneissa lausunnoissaan kritisoinut seuraamusmaksun määräytymisperusteita, koska ne johtavat todella korkeisiin seuraamusmaksuihin. KOVA painottaa edelleen, että asumisoikeuslain mukaisen seuraamusmaksun euromäärät voivat nousta todella korkeiksi ja johtaa asumisoikeusyhteisön konkurssiin.

Asumisoikeusyhteisöillä ei ole merkittäviä varoja, joilla ne voisivat kattaa seuraamusmaksun. Voimassa olevan lainsäädännön mukainen seuraamusmaksu vahingoittaa siten myös asumisoikeuden haltijoita, koska sen määrääminen aiheuttaa asumisoikeusyhteisölle vakavia taloudellisia ongelmia. KOVA pitää edelleen näin ankaraa ja korkeaksi muodostuvaa seuraamusmaksua epätarkoituksenmukaisena. Lisäksi KOVA katsoo, ettei ole perusteltua säätää seuraamusmaksun suuruudesta eri tavalla lyhyessä korkotukilaissa ja asumisoikeuslaissa, huomioiden erityisesti asumisoikeuslain mukaiset ikuiset rajoitukset.

KOVA vaatii, että asumisoikeuslain 105 § muutetaan niin, että seuraamusmaksun suuruus on lyhyttä korkotukilakia vastaavasti 5000-50000 euroa.

#### Autopaikatonttien vakuusjärjestelyt

KOVA kannattaa esitettyä säännöstä korkotukilainaan liittyvien erillisten autopaikkojen vakuudesta. Korkotukilain vakuutta koskevaan 30 §:ään esitetään lisättäväksi uutta momenttia, jonka mukaan, mikäli korkotuetta hankkeeseen sisältyy eri kiinteistössä sijaitsevia pysäköintipaikkoja, ARA:n ei tarvitse vaatia niiden osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai mikäli valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Mikäli erillistä vakuutta ei vaadita, pysäköintipaikkojen kustannusten suhteessa hankkeen hankinta-arvoon tulee olla kohtuulliset. KOVA pitää esitettyä säännöstä hyvänä, koska vastaavat järjestämiskäytännöt pysäköintipaikkojen osalta ovat entistä yleisempiä. KOVA katsoo, että muutos nopeuttaa vakuuksien käsittelyä.

## Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä

Esitysluonnoksessa todetaan, että asukasvalintaa on perustuslakivaliokunnan kannan mukaisesti pidettävä julkisena hallintotehtävänä vastaavasti kuin asumisoikeuslain mukaista asukasvalintaa. Tästä syystä jatkossa myös korkotuki- ja arava-asuntojen asukasvalinnassa noudatetaan virkavastuuta ja sovelletaan hallinnon yleislakeja. Korkotukilakiin ehdotetaan uutta 41 a §:ää, jonka mukaan korkotukivuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä.

KOVA huomauttaa, että virkavastuu ja hallinnon yleislakien soveltaminen lisäävät hallinnollista työtä sekä vuokratalo- että asumisoikeusyhteisöissä. Hallinnollinen työ ja mahdollinen asukasvalinnan uudelleenorganisointi lisäävät kustannuksia ja vaikuttavat siten asumiskustannuksiin.

KOVA on samaa mieltä perusteluissa esitetyissä arvioissa asukasvalinnasta julkisen hallintotehtävän ja tosiasiallisen hallintotoiminnan väliin sijoittuvana toimintana. KOVA huomauttaa, että koska asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä ei ole määriteltävissä tarkkarajaisesti, vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöt tarvitsevat koulutusta ja ohjausta hallinnon yleislakien soveltamiseen. KOVA tekee mielellään yhteistyötä viranomaisten kanssa koulutusten suunnittelussa.

Lisäksi KOVA pitää tärkeänä, että vuokrataloyhteisön on jatkossakin mahdollista antaa asukasvalinta esimerkiksi kunnan tehtäväksi.

## Sote-uudistuksen vaikutukset

Esitysluonnoksen mukaan sote-uudistuksen myötä luovuttaisiin vaatimuksesta, jonka mukaan investointiavustuksen myöntäminen ja korkotukilainan hyväksyminen edellyttävät asuinrakennuksen sijaintikunnan puoltoa. Sen sijaan ARA:n tulisi jatkossa kuulla rakennuksen sijaintikuntaa ennen avustuksen myöntämistä tai korkotukilainan hyväksymistä koskevan päätöksen tekemistä. KOVA kyseenalaistaa, onko kunnan kuuleminen tarpeellista ja mikä sen merkitys ARA:n päätöksenteon kannalta on, kun kunnan puoltoa hankkeelle ei enää tarvita.

Lisäksi esitysluonnoksessa todetaan, että jatkossa ARA:n tulisi kuulla hyvinvointialuetta, jos kyse olisi valtion rahoituksen myöntämisestä sellaiselle erityisryhmän asuntokohteelle, johon liittyvien asumispalveluiden järjestäminen kuuluu jatkossa hyvinvointialueille. Samalla kunnilta siirtyisi hyvinvointialueille korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen asukkaiden valintaa koskevien säännösten noudattamisen valvonta siltä osin kuin asunnot on tarkoitettu erityisryhmille, joiden asumispalveluiden järjestäminen olisi hyvinvointialueen tehtävänä. KOVA korostaa, että

hyvinvointialueille tulee varmistaa riittävä koulutus valvontatehtävään. On tärkeää huolehtia, että hyvinvointialueilla on riittävät tiedot uusien tehtäviensä hoitamiseen.

## Asumisen palvelullistuminen

Esitysluonnoksen mukaan ympäristöministeriö ohjaa ARA:a päivittämään ohjeistustaan asumiseen kiinteästi liittyvien ja oheispalveluiden kohtuullisten perusmaksujen sisällyttämisestä vuokraan. KOVA kannattaa esitettyä tapaa huomioida palvelullistuminen omakustannusvuokran määrittämisessä. KOVA katsoo, että se mahdollistaa joustavuuden. KOVA myös huomauttaa, että oheispalvelujen, kuten yhteiskäyttöautojen tarjoaminen asukkaille on käytännössä mahdollista vain, jos niiden kohtuulliset perusmaksut on voitava sisällyttää omakustannusvuokraan.

## KOVAn ehdotukset korkotukimallin kehittämiseksi

Lausunnossa jo esitettyjen muutosehdotusten lisäksi KOVAlla on korkotukimallin kehittämiseen seuraavat ehdotukset.

## Vaatus vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiön kategorisesta jälkilaskelmien tekemisestä poistettava

Asumisoikeusyhteisöillä on ollut velvollisuus laatia jälkilaskelma vuodesta 2011 alkaen ja vuokrataloyhteisöille velvollisuus tuli tilikaudesta 2017 lukien. Jälkilaskelma on laadittava koko yhteisön osalta sekä tasausryhmittäin. Jälkilaskelmassa tulee esittää tilikauden aikana vuokralla katetut erät, perusparannuksiin kerätyt varat sekä rahoitusylijäämä tai -alijäämä.

KOVA on pitänyt vaatimusta jälkilaskelman laatimisesta tarpeettomana ja hallinnollisesti erittäin raskaana ylimääräisenä työnä, sillä yhtiöt joutuivat jo ennen jälkilaskelmien tekemistä liittämään tilinpäätöksiinsä rahoituslaskelman, joka sisältää käytännössä samat tiedot kuin jälkilaskelma. Jälkilaskelman lisäarvo on olematon. Jälkilaskelmat aiheuttavat myös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle (ARA) merkittävää lisätyötä.

Ilman jälkilaskelmaakin vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiön edustaja voi selvittää rahoituslaskelman tietoja asukkaille esimerkiksi asukastoimikunnan kokouksessa. Rahoituslaskelman laadinnassa noudatetaan kirjanpitolautakunnan määrittämiä laskentatapoja ja se on vertailukelpoinen eri yhtiöiden osalta.

Edellä olevaan perustuen KOVA esittää, että esitysluonnosta muutetaan niin, että korkotukilain 13 c §:n ja aravarajoituslain 7 c §:n sekä asumisoikeuslain 51 §:n säännöksiä muutetaan niin, että kategorinen jälkilaskelmien laatimisvelvoite poistetaan omakustannuseriaa noudattavilta vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiltä. Lisäksi asumisoikeusyhtiöiltä tulisi poistaa myös asumisoikeuslain 51 §:n mukainen velvollisuus käyttövastikkeen määräytymislaskelman laatimisesta. Sen sijaan KOVAN mielestä yksittäistapauksissa ARA:lle tulisi antaa edelleen mahdollisuus pyytää vuokrataloyhteisöltä koko yhteisön ja tasausryhmittäiset jälkilaskelmat tarkastettavaksi.

#### Korkotukilainojen vakuuksien hallinta Valtiokonttorille

Nykyisin korkotukilainoissa vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiö lainanottajana antaa uuden kiinteistön kiinnitysvakuudet pankille. ARA-tuotannossa ensisijaisena vakuutena tulee olla vähintään 1,2-kertaiset lainan pääomasta olevat kiinteistön kiinnitysvakuudet. Tämän lisäksi korkotukilainoihin tulee valtion täytetäkaus enintään 95 prosentin osuudelle. Monille pankeille nämä vakuusjärjestelyt ovat käytännössä ongelmallisia hallita ja siten hyväksyä. Lisäksi nykyinen vakuusmalli estää Suomessa Euroopan Investointipankin rahoituksen hyödyntämisen ARA-tuotannossa.

Pankin pitää arvostaa suhteessa alueen markkina-arvoon vakuutena olevat kiinteistöt säännöllisin väliajoin. Tämä on suuritöistä ja oikean markkinahinnan ja arvostuksen tekeminen on monessa tapauksessa vaikeaa. Pankin on tehtävä kustakin lainasta arvio luottotappion mahdollisuudesta ja sen jälkeen laskettava kuinka paljon niihin on laskennallisesti varattava pääomaa. Mitä pidempi laina-aika sitä monimutkaisempaa arvioiden tekeminen on. Tämä myös lisää laskennallisesti pankilta vaadittavan pääoman määrää. Nämä ovat KOVAN näkemyksen mukaan keskeisimmät syyt siihen, miksi useat liikepankit eivät ole halukkaita myöntämään pitkäaikaisia korkotukilainoja kilpailukykyisillä marginaaleilla.

Tämän ongelman ratkaisemiseksi KOVA ehdottaa, että korkotukilainojen vakuuskäytäntöä muutettaisiin siten, että vuokratalo- tai asumisoikeusyhtiö antaa uuden kiinteistön kiinnitysvakuudet Valtiokonttorille ja valtio antaa omavelkaisen takauksen luotonantajalle. Valtion kannalta takausvastuiden euromäärä ei muuttuisi mitenkään tämän muutoksen johdosta. Valtiokonttorissa on osaamista ja kokemusta kiinteistövuokuskannan hoitamisesta aravalainojen osalta, joten tehtävä sopisi nimenomaisesti Valtiokonttorille.

Pankkien kannalta vakuuskäytännön muutos olisi iso:

- Valtion omavelkainen takaus lainoille parantaa pankkien taseen laatua, jolla vaikutusta mahdollisesti niiden omaan luottorisktiin ja varainhankintaan.
- Luotonmyöntö prosessi nopeutuisi ja helpottuisi sekä vähentäisi vakuuksiin liittyvää työtä pankissa.



- Pankkien ei tarvitsisi tehdä jatkuvaa kiinteistöjen vakuusarvolaskentaa. Samoin muiden regulaation mukaiset laskelmat luottotappiotodennäkyisyyksistä ja niihin kohdistettavista pääomista helpottuisi.
- Asiakkaan maksukyvyttömyys tilanteessa pankki voisi periä saatavansa suoraan Valtiokonttorilta. Pankin ei tarvitsisi lähteä pitkään realisointiprosessiin ja aikataulut olisivat pankin itsensä määrittelemät.
- Pankkien valvonnan kannalta tämä olisi myös positiivinen muutos.

Korkotukilainoissa mahdollisuus lyhempään rahoitukseen

Nykyinen korkotukilainsäädäntö lähtee siitä, että rahoituslaitoksen tulee sitoutua kohteen rahoitukseen koko korkotukilaina-ajaksi. Ainoastaan korkotukilainojen koron ajoittainen tarkistaminen on sallittua. Tämä on vähentänyt rahoituslaitosten kiinnostusta ARA-tuotannon rahoittamiseen ja vähentänyt kilpailua rahoituksesta. Rahoituksen saatavuuteen liittyy ongelmia tällä hetkellä jopa 20 vuoden takauslainoissa.

Jos aiemmin kuvattu vakuuskäytännön muutos toteutettaisiin, se avaisi mahdollisuuden muuttaa myös korkotukilainoissa laina-aikaa siten, että rahoituslaitos voisi antaa esimerkiksi 15 vuodeksi kerrallaan tarjouksen rahoituksesta. Tämän jälkeen rahoitus on mahdollista kilpailuttaa uudestaan. Lyhyemmän rahoituksen osalta kilpailu rahoituksessa toimii tälläkin hetkellä.

KOVA esittää, että pitkissä korkotukilainoissa laina-aikaa muutetaan siten, että rahoituslaitokset voisivat jatkossa antaa tarjouksen rahoituksesta 15 vuodeksi kerrallaan nykyisen koko laina-ajan sijaan.

Joukkovelkakirjalainoitus mahdolliseksi ARA-tuotantoon

Pääomamarkkinoilla liikkuu paljon rahaa. Yksi pääomamarkkinoiden rahoitusinstrumentti on joukkovelkakirjalaina. Joukkovelkakirjalaina on useaan pienempään osuuteen jaettu velka. Joukkovelkakirjalainalla lainan liikkeellelaskija hakee suurelta joukolta sijoittajia rahaa ja sitoutuu maksamaan velan takaisin tiettyinä päivämäärinä. Joukkovelkakirjalainat voivat olla joko vakuudettomia tai vakuudellisia. ARA-tuotannossa kiinteistöt olisi helppo asettaa lainan vakuudeksi.

Joukkovelkakirjalainat ovat hyvä rahoitustuote erilaisten suurempien investointien rahoittamiseen. Nykyinen korkotukilainsäädäntö kuitenkin estää ARA-tuotannon rahoittamisen joukkovelkakirjalainoilla, sillä rahoittajana korkotukilainoissa voi tällä hetkellä olla vain luottolaitos,

vakuutusyhtiö, eläkelaitos tai kunta. Joukkovelkakirjalainat mahdollistaisivat vuokratyöyhtiöille niiden rahoituksen hajauttamisen.

Joukkovelkakirjalainoilla esimerkiksi Y-Säätiö sr on hankkinut rahoitusta muuhun kuin 40 vuoden korkotukilainoilla toteutettavaan asuntotuotantoon.

KOVA esittää, että korkotukilainsäädäntöä muutetaan siten, että siinä tulisi mahdollistaa joukkovelkakirjalainojen käyttö ARA-tuotannon rahoittamisessa.

Kuntien takauskeskukselle mahdollisuus taata joukkovelkakirjalainoja

Kuntien takauskeskus turvaa ja kehittää kuntien varainhankintaa. Takauskeskus voi myös myöntää takauksia sellaiselle varainhankinnalle, jota käytetään antolainaukseen valtion tuella rakennettavalle asuntotuotannolle.

Jos aiemmin kuvattu joukkovelkakirjalainoitus mahdollistettaisiin valtion tuella rakennettavassa asuntotuotannossa ja jotta lainojen ehdot saataisiin kilpailukykyisiksi, niille tarvittaisiin takaus. Kuntien takauskeskus voisi toimia tällaisten joukkovelkakirjalainojen takaajana. Tämä ei taas onnistu ilman, että Kuntien takauskeskuksesta annettua lakia muutettaisiin niin, että Kuntien takauskeskus voisi antaa takauksen joukkovelkakirjalainoille. Jotta asia olisi Kuntien takauskeskuksen kannalta kiinnostava, tulisi tällaisten joukkovelkakirjalainojen tapauksissa Kuntien takauskeskukselle antaa mahdollisuus kerätä lainoista kohtuullinen takausmaksu.

KOVA ehdottaa selvitettäväksi voitaisiinko Kuntien takauskeskuksesta annettua lakia muuttaa niin, että Kuntien takauskeskus voisi antaa takauksen joukkovelkakirjalainoille tai muille emissioille takausmaksua vastaan.

Valtion riskienhallinta

Valtion riskienhallinta on noussut viime vuosina valtion harjoittaman asuntopolitiikan yhdeksi korostetun keskeiseksi tavoitteeksi. Vaikka on luonnollisesti ymmärrettävää, että valtio harjoittaa riskienhallintaa arava- ja korkotukilainoihin liittyen, on riskienhallinnan korostamisessa menty liian pitkälle.

Erilaiset, riskienhallinnan nimissä tehdyt tiukennukset tarkoittavat käytännössä sitä, että kohtuuhintaista asuntotuotantoa ei voida käytännössä lainoittaa kuin kasvukeskusalueille ja

poikkeustilanteissa positiivisen rakennemuutoksen alueille. Lisäksi erityisryhmien asuntotuotantoa voidaan toteuttaa perustellusta syystä myös muualle kuin kasvukeskusalueille. Edellä kuvatut linjaukset koskevat uudistuotannon lisäksi myös peruskorjauksia.

Vuosittain valtioneuvoston hyväksyvän korkotukilainoituksen käyttösuunnitelman mukaan korkotukilainoitusta tulee pääsääntöisesti pidättäytyä myöntämästä kasvukeskusten ulkopuolelle muissa tapauksissa kuin 1) erityisryhmien kohteissa, 2) rakennemuutospaikkakunnille (muuttotappiopaikkakunnalle syntyy uusia työpaikkoja jonkin suuren investoinnin yhteydessä) ja 3) osana kunnan sitoutumista asuntokannan sopeuttamiseen. Käyttösuunnitelman mukaan näissäkin tapauksissa tulee varmistua, että valtion riskit eivät kasva ja että tuettaville asunnoille on paikkakunnalla pitkäaikainen tarve.

ARA:n, Valtiokonttorin ja Suomen kuntaliitto ry:n syksyllä 2019 antamissa ohjeissa todetaan, että korkotukilainoitusta voidaan osoittaa vain alueille, joilla:

1. vähintään ennallaan säilyvä tai kasvava väestönkehitys
2. ei ole pysyvästi tyhjillään ARA-asuntoja
3. asuntojen voidaan arvioida säilyvän käytössä pitkälle tulevaisuuteen
4. uustuotannon hinta- ja vuokrataso ei ylitä vallitsevaa tasoa
5. asuntomarkkinariskin ei arvioida edelleen kasvavan

Lisäksi edellä mainitussa ohjeessa todetaan, että ARA voi edellyttää kunnalta omavelkaista takausta korkotukilainoituksella toteutettavaan uudis- tai peruskorjaushankkeeseen. Tämä siirtää valtion hallinnoimassa lainoitusjärjestelmässä riskejä pois valtiolta kunnille. Tämä ei ole asiallista.

Edellä kuvatut linjaukset ovat johtaneet siihen, että uutta, energiatehokasta, esteetöntä ja modernia ARA-asuntokantaa on hyvin vaikea rakentaa kasvukeskusten ulkopuolelle. Koska näille alueille eivät myöskään yksityiset toimijat rakennuta asuntoja, tarkoittaa tilanne sitä, että asuntomarkkinoiden polarisaatio lisääntyy entisestään. Alueiden elin- ja pitovoiman vahvistamiseksi tulisi sallia rajattu ARA-asuntojen uudistuotanto ja peruskorjaus myös kasvukeskusten ulkopuolella. Tämä mahdollistaisi sen, että myös väestöltään väheneville alueille olisi mahdollisuus saada energiatehokasta, esteetöntä ja modernia asuntokantaa. Lisäksi olemassa olevan ARA-asuntokannan peruskorjaus edellä kuvatuista syistä on välttämätöntä.

Kasvukeskusten ulkopuolella sijaitseville kiinteistöille myös muun kuin korkotukilainoituksen saatavuus on erittäin heikkoa. Tämä johtuu kiinteistöjen matalista vakuusarvoista ja koskee siis myös muuta kuin ARA-asuntokantaa. ARA-toimijoille myös muun kuin korkotukilainoituksen saaminen on vaikeaa kasvukeskusten ulkopuolella.

KOVA esittää, että valtioneuvoston vuosittain hyväksymää korkotukilainoituksen käyttösuunnitelmaa ja vuonna 2019 annettua ARA:n, Valtiokonttorin ja Suomen Kuntaliitto ry:n ohjetta kunnille kunnan takauksesta ARA-asuntotuotantoa varten muutetaan siten, että ylikorostettua valtion riskienhallintaa kevennetään niin, että se mahdollistaa nykyistä joustavammin ARA-asuntojen uudistuotannon ja peruskorjaamisen myös kasvukeskusten ulkopuolella.

Muita huomioita

KOVA esittää, että ARA-asukasvalintaohjeita muutetaan siten, että varallisuusrajat poistetaan palveluasumisesta kokonaan. Perustelemme esitystämme sillä, että varallisuusrajojen vuoksi ARA-palveluasuntoja joudutaan suurillakin paikkakunnilla pitämään tyhjillään, vaikka samaan aikaan näillä alueilla on suuri pula palveluasuntopaikoista. Tämä johtaa ARA-toimijoiden kannalta palveluasuntokannan tyhjäkäytön tarpeettomaan kasvuun ja lisää markkinaehtoisen asumisen tarvetta asukkaan kustannuksella.

Helsingissä 29.6.2022,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Jouni Parkkonen, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi

Lakimies Vilma Pihlaja, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi

Parkkonen Jouni  
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

